

**COMUNE DI LOANO**  
**provincia di Savona**

CONTRATTO DI LOCAZIONE della struttura adibita a esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande ALL'INTERNO DEL POLO SPORTIVO ELLENA in via S.Amico.

L'anno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, alle ore -- nell'Ufficio Segreteria del Comune di Loano, sito in Piazza Italia n. 2, sono personalmente comparsi i sigg.ri:

1) ....., nato a .....

il ..... e residente in .....,

responsabile del servizio ....., il quale dichiara di intervenire ed agire esclusivamente come rappresentante del Comune di Loano con sede in Loano, Piazza Italia n. 2, Codice Fiscale ....., locatore;

2) il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ in qualità di titolare della ditta "\_\_\_\_\_" con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, Partita Iva \_\_\_\_\_, conduttore, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse della ditta stessa;

PREMESSO

- che la Giunta Comunale con atto n. ....

del ..... ha stabilito di affidare in locazione la struttura adibita ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del polo sportivo Ellena sito in via S. Amico

- che con il citato atto inoltre la Giunta ha espresso gli indirizzi per l'affidamento della locazione, sulla scorta dei quali il responsabile del servizio ..... con propria determinazione n. ....

del ..... ha indetto un'asta pubblica per il citato affidamento;

- che in data \_\_\_\_\_ è stata esperita la gara di asta pubblica a seguito della quale è risultata affidataria in via provvisoria la ditta "\_\_\_\_\_";

- che con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata affidata definitivamente la locazione della struttura alla ditta "\_\_\_\_\_";

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

**Art. 1 - Oggetto della locazione**

Il Comune di Loano (di seguito denominato locatore) affida in locazione alla ditta "\_\_\_\_\_" (di seguito denominata conduttore) che accetta, la struttura adibita ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del polo sportivo Ellena in Via S.Amico

L'esercizio ha la consistenza qui di seguito descritta così come dettagliato nell'allegata planimetria:

- Piano Terra composto da ingresso, cucina di mq 40, servizi igienici, salone di mq 200 e scala di accesso a piano superiore;

- Piano Primo composto da area esterna adibita a dehor.

**Art. 2 - Durata**

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei decorrenti dal \_\_\_\_\_ (30 giorni) dalla data odierna.

Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978 il contratto si rinnova tacitamente alla prima scadenza; la rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 18 mesi prima della scadenza. Per quanto concerne il diniego di rinnovazione del contratto si rinvia all'art. 29 della citata L. n. 392/1978.

In data odierna il conduttore viene immesso nel possesso degli immobili con contestuale redazione di apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti e dalle stesse controfirmato.

Il conduttore dichiara di aver esaminato gli immobili oggetto di locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Da oggi inizia a decorrere il termine di 30 giorni assegnato al conduttore quale limite massimo per rendere completamente funzionante l'esercizio commerciale con

l'acquisizione e l'installazione degli arredi necessari, delle attrezzature di cui al successivo punto 4 e quant'altro necessario per l'inizio della gestione anche per quanto attiene la messa a norma in base alla vigente normativa.

Decorso inutilmente il citato termine di 30 giorni, inizierà comunque a decorrere il periodo utile di locazione con conseguente maturazione del diritto del Comune a percepire il relativo canone ed attivazione della polizza di cui al successivo punto 14 per le ipotesi da questo previste.

### **Art. 3 - Canone**

Il canone mensile di locazione viene stabilito in € \_\_\_\_\_, oltre IVA, pari all'importo offerto in sede di gara, da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Su ogni somma dovuta per canoni o altro titolo, non corrisposta nei termini contrattuali, il conduttore è obbligato a pagare al locatore gli interessi nella misura del saggio legale, così come annualmente stabilito con decreto ministeriale. In caso di mancato pagamento di n. 3 mensilità il locatore attiva la risoluzione del contratto così come previsto al successivo punto 11.

Ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978, trascorso il primo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

### **Art. 4- Arredi e accessori - Attrezzature varie**

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova. Il conduttore si obbliga a curare l'arredamento e la messa a norma entro il termine di 30 giorni di cui al precedente punto 2, e dotare la struttura delle necessarie attrezzature per il suo funzionamento.

Alla scadenza della locazione sia gli arredi ed accessori sia le attrezzature varie fornite dal conduttore rimarranno in proprietà del conduttore.

Nel caso in cui il Comune dovesse attivarsi con una procedura di sfratto per morosità o per finita locazione nei confronti del conduttore, nonché nel caso di procedura di risoluzione contrattuale, al momento dell'accesso nell'immobile di cui al presente contratto a mezzo di Ufficiale Giudiziario per la immissione nel possesso dell'immobile in favore del Comune, i beni presenti all'interno della struttura al momento dell'accesso stesso, saranno trattenuti dal locatore, senza obbligo di corresponsione al conduttore di somma alcuna.

Non appena completato l'arredamento dell'esercizio commerciale con l'acquisizione e l'installazione delle dotazioni obbligatorie, alla presenza di entrambe le parti, locatore e conduttore, verrà predisposto e sottoscritto apposito verbale, ricognitivo della situazione di fatto esistente presso la struttura.

Degli arredi ed attrezzature nonché dei beni immobili deve essere fatto uso esclusivamente secondo le destinazioni specificate nel presente atto ed è fatto tassativo divieto di asportare i beni mobili sopra specificati, salvo che per il tempo strettamente necessario alle operazioni di lavaggio e/o riparazione e/o connesse alle esigenze dell'esercizio.

Il conduttore provvederà a propria cura e spese alla manutenzione ed alle riparazioni rese necessarie all'uso degli arredi, nonché alla sostituzione dei singoli elementi d'arredo, con elementi di medesime caratteristiche.

### **Art. 5 - Obblighi e responsabilità del conduttore**

Il locale oggetto della locazione deve pertanto essere destinato all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle disposizioni previste dalla vigente normativa (in particolare TU 1 /2007 e smi della Regione Liguria)

In considerazione del fatto che la struttura risulta a anche a servizio dell'impianto sportivo è fatto obbligo al locatore garantire l'apertura dell'esercizio commerciale durante gli orari di apertura dell'impianto sia in occasione di allenamenti che di eventi e manifestazioni.

La gestione della struttura oggetto di locazione verrà effettuata dal conduttore a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propria. Fa carico al conduttore l'onere di

munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività, rimanendo esclusa ogni responsabilità in merito da parte del locatore; quest'ultimo è inoltre esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Sono a carico del conduttore tutti gli obblighi ed adempimenti previsti dalla normativa vigente relativamente all'esercizio dell'attività negli immobili oggetto di locazione.

Il conduttore, in ogni caso, si intenderà espressamente obbligato a tenere comunque sollevato ed indenne il Comune da qualsivoglia danno diretto od indiretto a persone o cose che possa comunque e da chiunque derivare in relazione all'attività svolta nella struttura oggetto di locazione.

Il conduttore, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto delle attrezzature impiegate nell'esecuzione dell'attività, nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della locazione, sollevando il Comune ed i suoi obbligati da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo. Il conduttore, oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel presente contratto, è altresì obbligato a far osservare al personale addetto alla struttura tutte le disposizioni conseguenti a leggi, regolamenti e decreti, siano essi comunitari, nazionali o regionali in vigore od emanati durante il periodo di affidamento, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali, con particolare riferimento ai regolamenti comunali di igiene.

#### **Art. 6- Interventi di manutenzione**

Il conduttore dovrà compiere, a propria cura e spese, tutte le operazioni di manutenzione ordinaria degli immobili (tinteggiatura dei locali, trattamento degli infissi, ecc.), comprese quelle da farsi agli impianti per la messa a norma sulla base delle vigenti disposizioni in materia.

#### **Art. 7- Sicurezza dei locali**

Il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D. L.vo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa di settore, ivi comprese l'istituzione e la formazione delle figure previste.

#### **Art. 8 - Innovazioni, addizioni e migliorie**

Il conduttore non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie agli immobili oggetto di locazione, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore. Nel caso di modifiche debitamente autorizzate è facoltà del locatore chiedere alla scadenza della locazione la consegna degli immobili con le modifiche apportate oppure la rimessa in pristino degli stessi; nessun indennizzo è comunque dovuto dal locatore per tali modifiche.

#### **Art. 9- Spese di gestione**

Sono ad esclusivo carico del conduttore tutte le spese imputabili alla gestione dell'esercizio di somministrazione, o, comunque, dipendenti da esso, in particolare costi personale, acquisti materie prime e beni di consumo, utenze, costi ammortamento, manutenzione e acquisto arredi

Sono, in particolare, a carico del conduttore tutte le spese relative:

- alla volturazione dei contratti relativi all'erogazione del combustibile da riscaldamento e per cucina, dell'energia elettrica, acqua e telefono;

Sono, altresì, a carico del conduttore eventuali altri oneri necessari per ottenere nulla osta e/o autorizzazioni per l'esercizio dell'attività, imposte e tasse e tutti gli oneri connessi alla gestione dell'esercizio commerciale.

#### **Art. 10 - Sublocazione e cessione del contratto di locazione**

I locali si concedono per il solo esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con divieto di sublocazione e cessione parziale e divieto di mutamento di destinazione. In caso di richieste di variazioni o cessioni dell'esercizio dell'azienda le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dal locatore che si riserva ogni potere decisionale in merito.

#### **Art. 11 - Risoluzione del contratto**

Il contratto di locazione viene risolto ipso iure nei seguenti casi:

- a) per mancato inizio della gestione della struttura in parola entro decorsi 180 giorni dall'immissione in possesso;
- b) decadenza o revoca delle prescritte autorizzazioni amministrative che consentono al Gestore l'esercizio dell'attività specifica;
- c) fallimento dell'impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari delle medesime;
- d) per omesso pagamento del canone per il numero di n.3 rate mensili consecutive;
- e) per inosservanza delle disposizioni sulla sublocazione e cessione del contratto di cui al precedente punto 10;
- f) per utilizzazione dei beni mobili ed immobili, in difformità a quanto stabilito con il presente atto.

Nei casi sopra descritti di risoluzione il locatore è tenuto a dare debito preavviso al conduttore, diffidandolo, mediante semplice comunicazione, dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che, in caso contrario, il contratto si intenderà risolto.

Il contratto di locazione si risolverà di diritto, previa semplice comunicazione, anche nel caso in cui il conduttore perda i requisiti minimi richiesti dall'amministrazione per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica attraverso la quale si è aggiudicato la locazione.

La risoluzione del contratto di locazione fa sorgere il diritto del locatore alla escussione della cauzione prestata ai sensi del successivo punto 12, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

#### **Art. 12 - Deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, il conduttore ha costituito un deposito cauzionale dell'importo pari a TRE mensilità del canone (art. 11 L. 392/1978), non imputabile in conto pigioni, che sarà restituita senza interessi alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile nonché di inosservanza agli obblighi del presente contratto. Tale somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.

#### **Art. 13 - Ispezione dei locali e interruzione dei servizi**

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso del conduttore almeno 48 ore prima e durante i normali orari di apertura dell'attività.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà

#### **Art. 14 - Polizza assicurativa**

Il conduttore ha stipulato con la \_\_\_\_\_, Agenzia di \_\_\_\_\_ la polizza n. \_\_\_\_\_ a favore del Comune di Loano per tutta la durata della locazione a garanzia dei rischi derivanti da incendio per una somma assicurata di € 1.000.000,00.

#### **Art. 15 - Spese di registrazione**

Tutte le spese del presente atto ed accessorie, comprese le spese di registrazione, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore.

**Il Conduttore**

**Il Locatore**

**A norma degli artt.1341 e 1342 cc le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. 2,3,5,,8,9,10,11,14,15 dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ulteriore.**

**Il Conduttore**

**Il Locatore**

